

지방 준공 후 미분양 아파트 매입 관련 FAQ

◆ 본 FAQ는 「지방 준공 후 미분양 아파트 매입 공고」 관련 매도신청인의 이해를 돕기 위한 참고자료로 **자세한 내용은 반드시 공고문을 확인하시기 바랍니다.**

Q 10호 미만도 매입신청이 가능한가요?

임대관리의 효율성 등을 감안하여 최소 20호 이상으로만 가능합니다.

Q 2025년 6월 준공예정인 아파트인데 매입대상이 되나요?

매입대상 주택은 매입공고일 이전에 준공된 미분양 아파트로 제한됩니다.

Q 미분양 세대 중 일부만 매입신청이 가능한가요?

미분양세대 중 일부 또는 전부에 대하여 매입신청 할 수 있습니다.

Q 근린생활시설도 매입하나요?

근린생활시설은 매입대상에서 제외됩니다.

Q 1층만 매입신청이 가능한가요?

네. 임대수요가 있는 주택은 층수에 관계없이 신청대상이 됩니다.

Q 도시형생활주택이 매입대상에서 제외되는 이유가 무엇인가요?

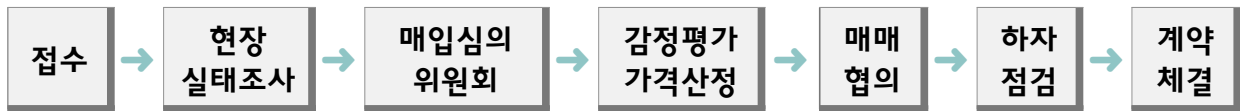
기존의 도시형생활주택 소형 주택인 경우 아파트에 해당 될 수 있으나, 금번 매입하는 주택은 자녀가 있는 무주택가구에 든든전세로 공급 예정이므로 사업 취지상 도시형생활주택은 매입대상에서 제외하였습니다.

Q**임차인이 있는 주택은 매입신청이 안 되나요?**

네. 공사가 매입하는 주택은 임대주택(든든전세)으로 공급하고, 6년 임대 후 분양전환 될 주택이므로 임차인 승계가 불가합니다.

Q**매입신청은 어떻게 하나요?**

금번 공고는 온라인 신청이 불가하여 방문접수만 가능합니다.

Q**매입절차는 어떻게 되나요?****Q****매도신청 후 매매계약까지 소요되는 기간은 얼마입니까?**

접수마감일로부터 4개월 가량 소요될 것으로 예상되며, 접수물량 과다 시, 지연될 수 있습니다.

Q**신탁등기가 된 경우에 매도신청자는 누구인가요?**

신탁의 종류에 관계없이 매도신청자는 위탁자로 보며, 추후 매매 계약 시 분쟁 방지를 위해 신청 시 신탁물건 매매처분권한 확인서를 제출하여야 합니다. 이는 신청 단계에서 신탁사의 과도한 서류 제출을 줄이고자 함이며, 추후 매매계약서 작성 시, 개인정보처리동의서 등 관련 서류 제출을 요구할 수 있습니다.

Q**입주자 모집공고문이 없는 경우는 어떻게 하나요?**

입주자 모집공고문은 공급에 대한 구체적 사항 및 계약조건 등이 기재되어 있는 중요한 서류이므로 반드시 제출하여야 하며, 미비 시 접수가 불가합니다.

Q**준공 후 미분양기간은 어떻게 산정하는지?**

준공 후 미분양기간은 사용검사일을 기준으로 아래와 같이 산정됩니다.

- 1년 미만 : '24.3.22 이후 주택
- 1년 이상 : '23.3.22 ~ '24.3.21 주택
- 2년 이상 : '22.3.22 ~ '23.3.21 주택
- 3년 이상 : '22.3.21 이전 주택

Q**매입가격은 어떻게 되나요?**

공사의 매입가격은 매도희망가격이 LH 산정가격 이하인 경우에 한해 매도희망가격으로 매입합니다. LH 산정가격은 감정평가금액에 일정 비율(83%±조정률)를 곱하여 산정합니다. 자세한 사항은 공고문을 참고 바랍니다.

Q**매도희망가격이 LH 산정가격을 초과하는 경우 매입에서 제외되는데 어떻게 산정하는지?**

매도신청 주택의 매도희망가격 총액과 LH 산정가격 총액을 비교하여 결정합니다.

매도 신청 후 일부 주택을 제3자에 매매하여 매도신청 주택에서 제외하는 경우에도 최초 매도신청 주택 기준으로 비교하여 결정합니다.

Q**표본 감정평가 대상은 어떻게 선정하나요?**

신청 주택의 주택형별(타입)로 가장 대표성 있는 호를 선정합니다.

Q**감정평가는 누가 하며, 비용부담은 어떻게 되나요?**

감정평가는 2인의 감정평가사(LH 선정 1인, 감정평가협회 추천 1인)가 하며, 감정평가수수료는 LH에서 전액 부담합니다.

Q 매입금액의 상한금액이 있나요?

호별 매입 상한금액 기준은 없으나, LH 산정가격을 초과할 수 없습니다. 또한, 고가주택의 경우에 공사의 임대사업 특성상 매입에서 제외될 수 있습니다.

Q 매입신청하면 LH에서 무조건 매입하나요?

매입심의위원회를 통해 임대수요 등 매입요건에 부합하는 주택을 감정평가대상 주택으로 선정하며, 공사의 매입기준에 부적합한 주택은 공사의 매입계획 물량에 미달하더라도 매입하지 않습니다.

Q 매매협의를 순서가 있나요?

매매협의를 감정가격 대비 매도희망가격 비율이 낮은 주택부터 진행합니다.

Q 매매계약 체결시 대금지급 방법은?

매매대금은 계약체결 후 근저당 등 권리제한사항 말소 및 소유권 이전등기 완료 후 일시불로 지급합니다. 단, 지급시기는 공사 자금사정에 따라 조정될 수 있으며, 미정산 공과금 정산 등을 위해 일정 금액(호당 1백만원)을 유보합니다.

Q 매매협의를하였으나 미계약 시, 불이익이 있나요?

없습니다. 다만, 향후 추가 매입공고가 시행되는 경우 해당 미계약 물건의 매입제한 등이 될 수 있습니다.